

# **Änderung Zonenplan Landschaft**

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV

Erläuterungsbericht

Juni 2026

**Impressum**

Planungsbehörde: Gemeinderat, 3316 Rüegsau

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

| Version | Datum      | Inhalt              |
|---------|------------|---------------------|
| 1.0     | 16.06.2026 | Erläuterungsbericht |

# Änderung Zonenplan Landschaft

## Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

|          |                                          |          |
|----------|------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Zielsetzung.....</b> | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Beschrieb der Änderung .....</b>      | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>    | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>Verfahren.....</b>                    | <b>4</b> |

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

## Ausgangslage

Der landwirtschaftliche Betrieb von Susanne und André Schwarz liegt im Bifang zwischen Rüegsau und Rüegsausachen. Es handelt sich um eine Hofgruppe bestehend aus mehreren schützenswerten Gebäuden im Ortsbildschutzgebiet D. Die Hofgruppe liegt zudem in einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet.



Abb. 1 Hofgruppe Bifang 1

Die Familie Schwarz ist mit dem Anliegen an die Gemeinde gelangt, angrenzend an die bestehenden Hofgebäude einen Stallneubau für die Betriebsentwicklung zu realisieren. Die Gemeinde hat das Anliegen geprüft und unterstützt es im Grundsatz.

## Betriebliche Voraussetzungen

Der Hof wird seit mehreren Generationen geführt und die Familie Schwarz hat das Ziel, diesen nicht nur weiterzuführen, sondern auch zu stärken und nachhaltig weiterzuentwickeln. Der Betriebsschwerpunkt liegt dabei in der Milchviehhaltung und neben der Milchproduktion ist auch die Nachzucht ein wichtiger Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs. Weitere Betriebszweige sind eine Pferdepension sowie die Kompostierung im Auftrag der Gemeinden Rüegsau und Rüderswil.

## Betriebliche Entwicklungsbedürfnisse

Mit der heutigen Infrastruktur ist eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht möglich, weshalb eine schrittweise Modernisierung geplant ist. Besonders die Modernisierung der Stallinfrastruktur im bestehenden Stallgebäude ist durch die Unterschützstellung des Gebäudes herausfordernd. Für eine Modernisierung des Betriebs kommt deshalb auch ein Stallneubau in der direkten Umgebung des Hofes, möglichst angrenzend an die bestehenden Bauten, in Frage. Bei der Planung eines neuen Stallbaus bestehen hohe Anforderungen an die ortsbauliche Einordnung und Gestaltung aufgrund der geschützten Umgebung.

## Kommunales Landschaftsschutzgebiet verhindert Stallneubau

Der Hof liegt vollständig im kommunalen Landschaftsschutzgebiet. Im Landschaftsschutzgebiet sind gemäss Art. 531 Baureglement Neubauten und Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke nur gestattet, sofern sich diese in die im Zonenplan Landschaft mit «B» bezeichneten landwirtschaftlichen Gebäudegruppen einordnen resp. diese ergänzen. Ausserhalb dieser Baugruppen sind nur Kleinbauten und Anlagen gestattet, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Pflege und der Aufwertung der Landschaft dienen.

Fehlende Bezeichnung  
«B» Landwirtschaftliche  
Gebäudegruppe

Im Gegensatz zu praktisch allen anderen Hofgruppen, ist für die betroffene Hofgruppe im Zonenplan Landschaft die Bezeichnung «B» für «Landwirtschaftliche Gebäudegruppe» nicht aufgeführt, womit Neubauten heute ausgeschlossen sind.

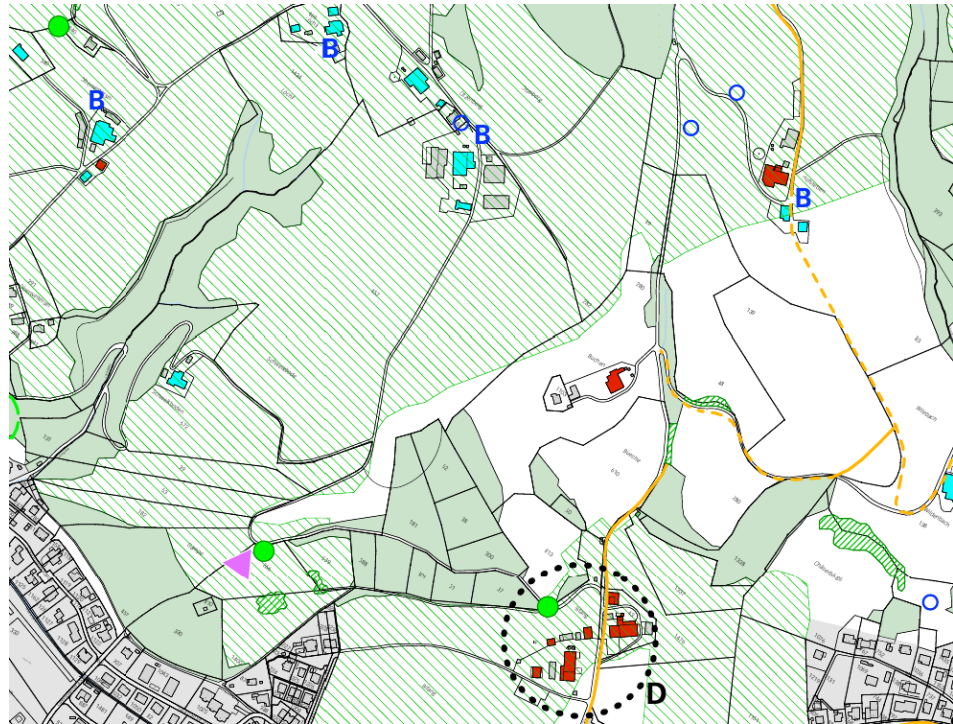


Abb. 2 Mit «B» für landwirtschaftliche Gebäudegruppe bezeichnete Hofgruppen im Zonenplan Landschaft

Versehen bei der  
Ortsplanungsrevision

Die Vermutung liegt nahe, dass es sich bei der fehlenden Kennzeichnung um ein Versehen handelt, denn im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision aus dem April 2022 ist die Umsetzung wie folgt dokumentiert:

*«Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete soll bestehenden Betrieben weiterhin eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.»*

Demnach war vorgesehen, die Kennzeichnung für alle bestehenden Betriebe umzusetzen. Das Versehen wurde allerdings erst erkannt, als die Entwicklungsbedürfnisse mit der Betriebsübernahme durch die junge Generation konkret wurden.

Zielsetzung

Die Zielsetzung dieser geringfügigen Änderung des Zonenplans Landschaft besteht deshalb darin, für die betroffene Hofgruppe Bifang die Bezeichnung «B» als landwirtschaftliche Gebäudegruppe im Zonenplan Landschaft verbindlich zu ergänzen. Damit bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung. Die Bezeichnung soll dabei für die gesamte Hofgruppe bestehend aus den landwirtschaftlichen Gebäuden auf Parzelle Nr. 55 und den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 43 gelten.

## 2 Beschreibung der Änderung

Ergänzung «B» landwirtschaftliche Gebäudegruppe

Die geringfügige Änderung des Zonenplan Landschaft umfasst lediglich die Kennzeichnung durch den Buchstaben «B» im Bereich der Hofgruppe im Bifang (landwirtschaftlicher Betrieb auf Parzelle Nr. 55 und ehem. Landwirtschaftlicher Betrieb auf Parzelle Nr. 43). Damit sind auch bei dieser landwirtschaftlichen Gebäudegruppe Neubauten und Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke gestattet.

Ausschnitt Zonenplan Landschaft mit neuer Kennzeichnung

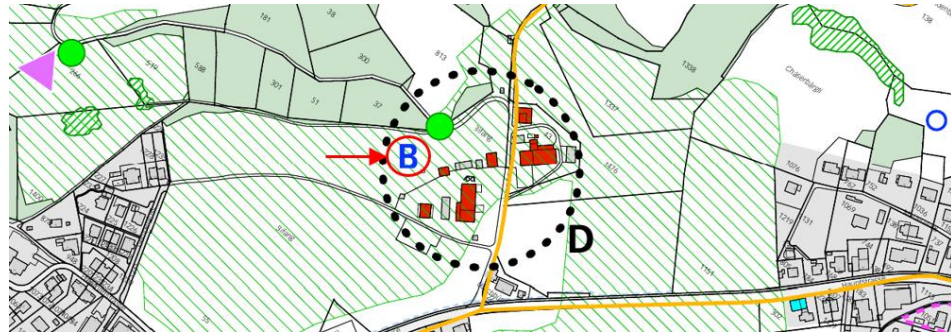


Abb. 3 Neuer Zustand mit ergänzter Kennzeichnung «B»

## 3 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen

Die Anpassung löst den Konflikt mit dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet, welches bisher einen Stallneubau grundsätzlich ausschloss. Dennoch wird bei der Planung eines Stallneubaus eine sorgfältige Einpassung angrenzend an die geschützte Baugruppe und im landschaftlich wertvollen Gebiet verbindlich sein. Dazu ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen nötig.

Weitere Rahmenbedingungen

Im Verlauf der weiteren Planung einer neuen Stallbaute gilt es auch weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. So müssen beispielsweise die Vorgaben der weiteren Zonenpläne der Gemeinde hinsichtlich Naturgefahren oder Gewässerräume berücksichtigt werden. Die Grundeigentümerschaft ist sich dieser Rahmenbedingungen bewusst.

Zonenpläne zu Gewässerräumen und Naturgefahren



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Gewässerräume (links) und Naturgefahren (rechts)

Übereinstimmung mit der regionalen Planung

Dass die Parzelle-Nr. 55 langfristig für den landwirtschaftlichen Betrieb von grosser Bedeutung ist, haben bereits die früheren Betriebsinhaber festgehalten. Sie haben deshalb die Verschiebung des Siedlungserweiterungsgebiets im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) bei der Anpassung 2021 unterstützt. Damit haben sie zu Gunsten der Weiterführung des Betriebs bewusst auf eine allfällige zukünftige Einzonung des Grundstücks verzichtet.

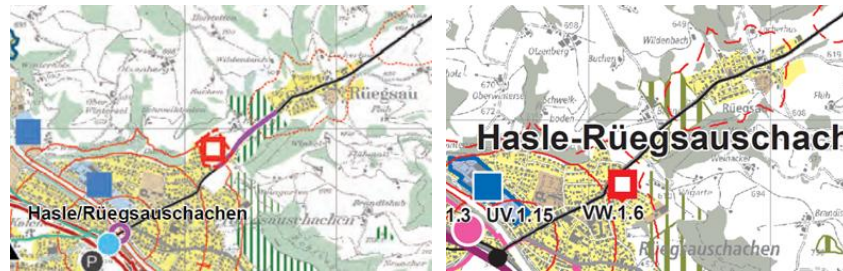


Abb. 5 Auszug RGSK 2016 (links) und 2021 (rechts) mit Verschiebung des Siedlungsentwicklungsgebiets (rotes Quadrat).

## 4 Verfahren

Öffentliche Auflage  
und Beschluss

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV. Die Ergänzung der Bezeichnung «**B**» für «Landwirtschaftliche Gebäudegruppen» ist als geringfügige Änderung möglich, da sie von geringem Umfang ist, keine bedeutenden öffentlichen Interessen betroffen sind und es sich soweit nachvollziehbar um ein Versehen handelt, dass dies nicht bereits mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt wurde.

Nach der öffentlichen Auflage und allfälligen Einspracheverhandlungen beschliesst der Gemeinderat die Änderung

Genehmigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung ist für die Genehmigung der Planung zuständig.